

26.1.99. מוקד 1000

3-3585

6

מחוז הצפון

מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ע כ ו

תחום שיפוט מוניציפלי - עכו



**תכנית מס' ג' 9207
מיתחם אבו חמיד**

יוזמת התכנית - עיריית עכו. רח' ויצמן 35 עכו.
טל. 04-9910250 פקס. 04-9811622

מגישת התכנית - א. עבאדה בע"מ ת.ד. 2523, עכו.
טל. 04-9910381 פקס. 04-9911054

בעלי הקרקע - אבו חמיד, ההגנה 28, עכו. טל. 04-9917640
- עיריית עכו. רח' ויצמן 35 עכו.
טל. 04-9910250 פקס. 04-9811622
- מדינת ישראל

עורך התכנית - א. פרוינד, אדריכל, ת.ד. 273 ק. מוצקין.
טל. 04-8735254 פקס. 04-8717540

מודד - עמי עטר - מודד מוסמך. רח' הגבורים 76 חיפה.
טל. פקס. 04-8222234

הודעה על אישור תוכנית מס' א.ג.ל/א

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום תאריך _____
עדכון: 3.1.1999

הודעה על אישור תכנית מס. א.ג.ל/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4967
מיום 15.6.99 אל 15.6.99

משרד הפנים מחוז הצפון
תוף התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. א.ג.ל/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.6.99 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון _____
יו"ר הועדה המחוזית _____

תוכן העניינים

מס' עמוד

פרק 1: כללי

- 4 .1 הגדרה ופרוש מונחים

פרק 2: התכנית

- 5 2.1 שם ותחולה
- 5 2.2 יחס לתכניות אחרות
- 5 2.3 מסמכי התכנית
- 5 2.4 המקום
- 5 2.5 גבולות
- 5 2.6 הקרקע הכלולה בתכנית
- 6 2.7 שטח התכנית
- 6 2.8 מספר יחידות דיור
- 6 2.9 יוזם התכנית
- 6 2.10 מגיש התכנית
- 6 2.11 בעל הקרקע
- 6 2.12 עורך התכנית
- 6 2.13 המודד
- 6 2.14 מטרת התכנית
- 7 2.15 באור סימני התשריט

מס' עמוד

פרק 3: הקרקע וייעודה

8	רשימת ייעודי הקרקע, סימונם בתשריט ושטחם	3.1
8	הוראות לייעודי קרקע	3.2
9	טבלת זכויות והגבלות בניה	3.3.1
10	חניה	3.3.2
10	ניצול קומת קרקע	3.3.3
10	ניצול קומת עמודים	3.3.4
10	חתך אופייני	3.3.5
10	מספר מבנים	3.3.6
10	חומרי גמר	3.3.7
10	גגות	3.3.8
10	ארקדה	3.3.9
10	ניצול קומת המרתף	3.3.10

פרק 4: מערכות תשתית

11	סלילת כבישים ותאורה	4.1
11	קווי חשמל	4.2
12	תחנות טרנספורמציה	4.3
12	מיס, ביוב, ניקוז והידרנטים	4.4
13	קווי תקשורת	4.5

פרק 5: הוראות כלליות

14	הפקעה ורישום	5.1
14	איתוד, חלוקה ורישום	5.2
14	היטל השבחה	5.3
14	נספחים	5.4

פרק 1: כללי

1. הגדרה ופרוש מונחים:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות כפי שהוגדרה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965, על תוספותיו, ובתקנות התכנון והבניה כפי שיעודכנו מעת לעת.

פרק 2: התוכנית

2.1 שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/9207 מיתחם אבו חמיד" והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול כתשריט המצורף לתכנית זו.

2.2 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לגבי השטח עליו היא חלה, לתכנית מס' ג/3653 - "שינוי בחלק מאזור תעשייה זעירה, עכו, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2801, מיום 7.4.82 עמוד 1494, ומהווה שינוי לתכנית ג/1270 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.11.73 ומהווה שינוי לתכנית המתאר ג/849.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת, תקבענה תקנות תכנית זו.

2.3 מסמכי התכנית: - תקנון - סה"כ 14 עמודים - מחייב

- תשריט בקנ"מ 1:250 - מחייב

- נספח בינוי - מחייב

- נספח תחבורה - מנחה

- מפה מצבית בק.מ. 1:250 - מחייב

2.4 המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין הרחובות: דרך המלאכה וסמטת התעשייה בעכו.

2.5 גבולות:

גבול צפוני: קו ציר דרך המלאכה.

גבול מזרחי: גבול מזרחי של חלקה 73 בגוש 18006 וחוצה את דרך המלאכה.

גבול דרומי: גבול דרומי של חלקות 49, 73 בגוש 18006.

גבול מערבי: גבול מערבי של חלקה 49 בגוש 18006 וחוצה את דרך המלאכה.

2.6 הקרקע הכלולה בתכנית:

גושים	חלקות	חלקי חלקות
18006	49	
18006	73	
18006		84

2.7 שטח התכנית: 3.337 דונם (במדידה ממוחשבת)

2.8 מספר יחידות דיור מותר: 60 יחידות דיור.

2.9 יוזמת התכנית: עיריית עכו. רח' ויצמן 35 עכו.
טל. 04-9910250 פקס. 04-9811622.

2.10 מגישת התכנית: א. עבאדה בע"מ, ת.ד. 2523 עכו.
טל. 04-9910381 פקס. 04-9911054.

2.11 בעלי הקרקע: אבו חמיד, ההגנה 28 עכו. טל. 04-9917640.
עיריית עכו. רח' ויצמן 35 עכו.
טל. 04-9910250 פקס. 04-9811622.
קדמת ישראל

2.12 עורך התכנית: א. פרוינד, אדריכל, ת.ד. 273 ק. מוצקין.
טל. 04-8735254 פקס. 04-8717540.

2.13 מודד: עמי עטר, מודד מוסמך, רח' הגבורים 76 תיפה.
טל. פקס. 04-8222234.

2.14 מטרת התכנית:

לשנות ייעודו של המגרש המורכב מחלקות 49, 73 בגוש 18006 מאזור "מלאכה ותעשייה זעירה" לאזור "מרכז אזרחי, מסחרי ומגורים ג'", תוך קביעת הוראות בניה ומתן הנחיות ארכיטקטוניות ותכנוניות אחרות לבניה במגרש הנדון.

2.15 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול ענה
גבול תכנית מאושרת	קו מרוסק כחול
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	שטח צבוע סגול
מרכז אזרחי, מסחרי ומגורים ג'	שטח צבוע פסי צהוב ואפור לסירוגין
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך מאושרת/קיימת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מזערי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק מוקף עיגול
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק מוקף עיגול מקווקוו
גבול חלקה מוצעת	קו שחור דק
מספר חלקה מוצעת	מספר שחור
סטווין (ארקדה)	שטח בצבע האזור מטויט בפסים אדומים
קו רחוב	קו אדום דק
קו בנין	קו אדום מרוסק
בנין להריסה	מלבן מנוקד צבוע צהוב
מרתף	אות מ'
קומת קרקע	אות ק'
מספר קומות מעל לקומת קרקע	מספר רומי
גבול גוש.	קו משונן בכוונים הפוכים
זכות מעבר לציבור לצמיתות	שטח מטויט באלכסון בקוים שחורים דקים
קו גובה	קו שחור ומספר בתוכו

פרק 3: הקרקע וייעודה

3.1 רשימת ייעודי הקרקע, סימונם בתשריט ושטחם:

מצב מוצע לפי תכנית זו			מצב קיים לפי תכנית ג' 3653		
שטח ב-%	שטח במ"ר	הייעוד	שטח ב-%	שטח במ"ר	הייעוד
84.2	2809.00	מרכז אזרחי, מסחרי ומגורים ב'	72.6	2422.00	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
0.0	0.00	שטח צבורי פתוח	16.9	563.00	שטח צבורי פתוח
15.8	528.00	דרכים	10.5	352.00	דרכים
100.0	3337.00	סה"כ	100.0	3337.00	סה"כ

3.2 הוראות לייעודי קרקע, ורשימת תכליות:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת תכליות

התכלית

למגורים, מסחר, משרדים, עסקים
פנסיונים, אכסניות, חניון על בסיס
מסחרי והשילוב ביניהם.

שטחי ירק וקוי תשתית

למעבר כלי רכב והולכי רגל לרשות הרבים,
וקווי תשתית.

האזור

מרכז אזרחי, מסחרי ומגורים ג'

שטח צבורי פתוח

דרכים

3.3.2 חניה -

- א. מספר מקומות החניה הסופי ייקבע עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. בכל מקרה מספר המקומות לא יקטן מהמסומן בנספח החניה ובכל מקרה פתרון החניה יינתן בתחומי המגרש.
- ב. לא תהיה חניה בתשלום.
- ג. חניה פתוחה תשולכ בגינון ונטיעות בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

3.3.3 ניצול קומת הקרקע - מסחרי.

- א. גובה הקומה - 5.50 מ'.
- ב. תותר הקמת יציעים בשטח המהווה 40% מסה"כ השטח המסחרי שבקומת הקרקע. גובה היציעים - 2.20 מ'.

3.3.4 ניצול קומת עמודים מעל קומת הקרקע - שטח פרטי פתוח לצורך גינון, משחקים, ספורט ופינוק מנוחה.

3.3.5 חתך אפייני - כחזית הצפונית 2 קומות ראשונות, לכל היותר, על קו בנין, השאר כנסיגה של 4 מ' לפחות, פרט למרפסות שכולטות.

- א. מספר מבנים על המגרש - 1.
- ב. הריסת המבנים הקיימים ופינוי הפסולת, יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ויחולו על היזם.

3.3.7 חומרי גמר - אבן גלילית מטולטשת עד סוף קומה רביעית לפחות, מעל-אפשרי חומר רחיץ בגוונים לבן עד קרם. זכוכית, עץ פלדה, אלומיניום.

3.3.8 גגות -

- א. חובת עיצוב הנג כולל כל המערכות על פניו - דודי שמש, קולטים, אנטנה ומתקנים אחרים כחלק מהמבנה. תחול חובת עליה ציבורית לגג לצרכי שירות.
- ב. תותר הקמתו של חדר מגורים על גג שטוח בשטח של עד 30 מ"ר ליחידת דיור, אשר ייחשב באחוזי הכניה המותרים וכתנאי שחדר זה יהיה חלק מהדירה שמתחתיו.

3.3.9 ארקדה - חובה להקים ארקדה כחזית הקדמית (הצפונית) של המבנה כתנאים הבאים:

- א. תנתן בארקדה, זכות שמוש לצבור לצמיתות.
- ב. עמודי הארקדה יצופו באבן גלילית מטולטשת.
- ג. גובה הארקדה - 5.5 מ' עבור חנות ומעליה גלריה.
- ד. עומק הארקדה - 4.0 מ'.
- ה. חתך עקרוני.

3.3.10 ניצול קומת המרתף - א. לחניה לא כתשלום. ב. המחסנים במרתף הינם לשימוש יחידות הדיור ולא ישמשו כמחסנים מסחריים עם גישת משאיות.

פרק 4: מערכות תשתית

4.1 סלילת כבישים ותאורה:

על יוזם ו/או מבצעי התכנית לסלול הרחובות, כולל מדרכות, תעול וניקוז מי גשם, ולהתקין תאורת רחובות, הכל בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד מהנדס העיר.

4.2 קווי חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מ'.	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'.	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'.	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-6.0 מ'.

ד. פירוק קוי חשמל קיימים: במגרש בו מסומן קו חשמל לפרוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.

ה. קווי חשמל עיליים הקיימים בחזית הבניה הכלולה בתכנית זו יוסטו לתת קרקעיים על תשבון יזמי התכנית ו/או הבאים במקומם בתאום ובאישור חברת החשמל ומהנדס העיר.

ו. בתחומי תכנית זו לא יורשו חיבורי חשמל עיליים אלא תת קרקעיים בלבד ובאישור חברת החשמל ומהנדס העיר.

4.3 תחנות טרנספורמציה:

בשטח תכנית זו לא תורשינה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.
על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור מהנדס העיר.
כמו כן על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחברת החשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קוי החשמל וכן גישה חופשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם.
הכל בהתאם לדרישות חברת החשמל.

4.4 מים, ביוב, ניקוז והידרנטים:

א. כללי

1. אישור תכנית זו ומתן היתר בניה על פי תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכניות ע"י מהנדס המים, הביוב והתעול העירוני (מהנדס מב"ת).
2. לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות, הוראות ואת אישורו של מהנדס מב"ת העירוני בכל הנוגע למערכות מים, ביוב, וניקוז המתוכננות והקיימות בשטח עליו חלה תכנית זו.
3. על מגיש תכנית זו ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם ולהתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, ביוב, ניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישת מהנדס מב"ת והגורמים המוסמכים והמאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש הכל לפי הענין.
4. מגישי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראים על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח תכנית זו. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתוואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס מב"ת ועל חשבון מגישי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית, בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
2. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תיעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס מב"ת ומכבי אש ולשביעות רצונם המלאה.

ג. ביוב

1. יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית, או לתכנן ולקבל אישור מהנדס מב"ת ומנהל מח' התברואה לפתרון אחר.
2. לא ינתן אישור לאכלוס בניין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל האגף לתברואה ומהנדס מב"ת, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.

ד. תעול וניקוז מי גשם

1. השטח הכלול בתכנית זו יחובר ויניקז אל מערכת הניקוז העירונית - עילית או תת-קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס מב"ת האתראי על הניקוז העירוני.
2. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם להנחיות שיאושרו ע"י מהנדס מב"ת כנ"ל ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.

ה. לא תותקן כל צנרת (ניקוז מי גשם, מים או ביוב) תיצונית לבניין.

4.5 קוי תקשורת:

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים תיצוניים ו/או עיליים אל ובבניין של קוי תקשורת אלא באמצעות קוים וחיבורים פנימיים ותת-קרקעיים בלבד.

פרק 5: הוראות כלליות

5.1 הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש עיריית עכו ללא תמורה.

5.2 איחוד חלוקה ורישום:

תשריטי איחוד וחלוקה יהיו בהתאם לתשריט המצורף לתכנית זו, יוגשו לאישור מוסדות התכנון, ויירשמו בהתאם לסעיפים 123, 125, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

5.3 היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

5.4 נספחים:

נספח בינוי כולל:

- א. תכנית המגרש.
- ב. תשריטי קומות הבניין.
- ג. חתכים.
- ד. חזיתות.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הישר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בני השטח הכלול בתכנית, אין בחת מתנו על התימת הכרה או הודאה בקיים היסוד האמור ו/או ויתור על זכותי המוכר בגלל הפרתו ע"י מי ירכש מלאקני על פני זכויות כלשהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת הנוגעת לנו מכי היצירה הזמורה ועפ"י הדין, התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

תאריך: 11.1.99

מנהל תדירות תכנון
מחוזי עכו
מחוזי רמת הגולן

ח ת י מ ו ת :

עורך התכנית

בעל הקרקע

מגיש התכנית

יוזם התכנית

אליקים פרוינד - אדריכל
רח' הילדים 15 ת. מ. עכו
טל. 04-735254

א. עכאדה בע"מ
בנין, הקצעת ומימון
ת.ד. 2523 עכו

הועדה המקומית לתכנון ובניה: